



FORSSAN KAUPUNKI



KAAVOITUSKATSAUS

2018

YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL), joka on tullut voimaan 1.1.2000, on noudatettava alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä. Kaavoitustyön vuorovaikutteisuutta osallisten kanssa on lisätty laissa *osallistumis- ja arviointisuunnitelman* (OAS) myötä. Vuorovaikutus voidaan järjestää kuhunkin kaavoitustilanteeseen sopivalla tavalla. *Kaavoituskatsauksen* tarkoituksena on laajentaa kuntalaisten tiedonsaantia ja osallistumismahdollisuuksia kaavoitukseen.

KAAVOITUSKÄSITTEITÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 1§)

Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään kestävää kehitystä. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on noudatettava tämän lain säännöksiä.

Kaavoituskatsaus (MRL 7§)

Kaavoituskatsaus on vuosittainen julkaisu, jossa kuvataan vireillä olevat kaavoitushankkeet. Katsauksesta kuntalaisilla on mahdollisuus saada keskitetysti tietoa siitä, millaiset kaavoitusasiat heitä paraikaa ja lähitulevaisuudessa koskevat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§)

Kaavan vireilletulon yhteydessä laadittava suunnitelma, jossa kerrotaan kaavan lähtökohdista, vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallinen (MRL 62§)

Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin kaavoituksella vaikutetaan. Yksi tulkinta osallisen käsitteelle on, että osallinen on jokainen, joka itsensä sellaiseksi tuntee. Osallisille ilmoitetaan kaavoituksen vireilletulosta lehtikuulutuksella. Kaavaluonnoksen nähtävänä olosta ilmoitetaan maanomistajille ja naapureille kirjeitse ja muille osallisille lehtikuulutuksella. Osallisia ovat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- asukkaat ja alueella toimivat henkilöt, joiden työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat.

Kaava-asiakirjat

Asemakaava koostuu kartasta ja kaavamerkinnoistä ja määräyksistä, jotka muodostavat lainmukaisen asiakirjan, jota on noudatettava. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan lähtökohdat sekä perustellaan kaavan ratkaisut. Kaavaan voi liittyä myös alueellinen rakennusjärjestys, rakennustapaohjeita sekä inventointeja ja selvityksiä.

Selvitykset (MRL 9§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Maankäyttösopimus MRL 91 b §

Maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä. Sopimuksessa sovitaan maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamisen aikataulusta, yhteistyöstä sekä kustannusvastuista.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Kaavoituskustannukset (MRL 59§)

Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai maan haltijalta kaavan laatimisesta, selvityksistä ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai maan haltijan aloitteesta.

Yhdyskuntalautakunta (YLA)

YLA on lautakunta, joka käsittelee kaava-asiat luonnosvaiheessa sekä ehdotusvaiheessa, jos kaava on oleellisesti muuttunut.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy

vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat sekä yleiskaavat

Kaupunginhallitus hyväksyy

muut kuin merkittävät asemakaavat

Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)

Alueellinen ELY-keskus valvoo mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteuttamista. Tarvittaessa kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu alueellisen ELY-keskuksen kanssa. ELY:ltä pyydetään lausunto merkittävistä kaavahankkeista. ELY-keskus voi tehdä kunnalle oikaisukehotuksen hyväksytystä kaavasta.

Kaavoituskatsaus 2017

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN	PÄÄTÖISEN TEKO	TIEDOTTAMINEN	KAAVATYÖHÖN VAIKUTTAMINEN
ALOITUS / OAS - Kaava tulee vireille kaupungin aloitteesta tai yksityisen anomuksesta. - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään kaavan vireille tulon yhteydessä ja toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle.	YLA KH	ILMOITUS VIREILLETULOSTA - kaavoituskatsauksessa - kuulutuksella	ANOMUS / HAKEMUS KAUPUNGIN OMA ALOITE Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle.
LUONNOS - Luonnosvaiheessa laaditaan idea-luonnoksia, selvityksiä ja arvioidaan luonnoksen/luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia sekä käydään neuvotteluja osallisten kanssa. - Kaavaluonnos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, merkittävimmät kaavat käsitellään myös kaupunginhallituksessa. Tämän jälkeen kaava asetetaan nähtäville. - Järjestetään osallisten alustava kuuleminen ja tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus. - Kaavan nähtävänäolon aikana luonnoksista voidaan jättää mielipide.	YLA KH	KUULUTUS / KIRJE - Osallisille ilmoitetaan luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutuksella. - Maanomistajille ja naapureille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos. - Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan lehdessä.	MIELIPIDE - Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. - Mielipide voidaan jättää myös sähköpostilla kirjaamoon tekninen@forssa.fi tai kaavan laatijalle etunimi.sukunimi@forssa.fi
EHDOTUS - Laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnitelussa huomioidaan alustavassa kuulemisessa esitetyt mielipiteet. - Luonnoksesta oleellisesti muuttunut kaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, joka esittää kaupunginhallitukselle että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi (vähäinen asemakaavan muutos 14 vuorokautta). - Nähtävänäolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. - Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi. - Jos muistutukset aiheuttavat olennaisia muutoksia, kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.	YLA KH	KUULUTUS Nähtävänäolosta kuulutetaan	MUISTUTUS - Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävänäoloaikana. - Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kaupungin kirjaamoon. - Muistutuksesta annetaan perusteltu vastaus ja se käsitellään toimielinkäsittelyssä sekä toimitetaan postissa niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
HYVÄKSYMINEEN - Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja sitä koskevat mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. - Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.	KH KV	KUULUTUS - Valtuuston päätöksestä tiedotetaan kuten päätöksistä yleensä. - Päätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja Hämeen ELY-keskukselle.	VALITUS - Osallisilla on mahdollisuus valittaa kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä. - Valitus tehdään Vaasan hallinto-oikeuteen valitusajan, joka on 30 vrk päätöksenteosta. - Vaasan hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO)
VOIMAANTULO - Kaava saa lainvoiman noin 1,5 - 2 kk kuluttua hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. - Valitusprosessi voi kestää vuosia.		KUULUTUS / KIRJE Kaavan voimaantulosta kaavan anojalle.	

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavamuodot ovat:

Maakuntakaava, jonka tarkoituksena on ohjata yleisellä tasolla maakunnan maankäytön suunnittelua ja rakentamista. Kaavassa otetaan huomioon yleisten valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, sekä maakunnan kehittämisen kannalta tärkeiden maakunnallisten tavoitteiden ja kehityshankkeiden toteutuminen.

Yleiskaava, jonka tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yleispiirteinen ohjaaminen yhden tai useamman kunnan alueella sekä maankäyttömuotojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa osoitetaan alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja suunnittelun sekä rakentamisen ja maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia koko kunnan alueelle tai osa-alueelle, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä joko nk. oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jolloin siihen voidaan sisällyttää erityisiä maankäytön ohjaamiseen liittyviä juridisia määräyksiä ja rakentamisrajoitteita (esim. rantarakentaminen tai suojelumääräykset), tai oikeusvaikutteettomana yleiskaavana, jolloin se toimii lähinnä ohjeena kunnallisessa päätöksenteossa esimerkiksi suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä ja asemakaavoja laadittaessa.

Asemakaava, jonka tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen. Asemakaava ohjaa rakentamista ja maankäyttöä siten, että paikalliset olosuhteet, maisemakuva, hyvän rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskanta ominaispiirteineen otetaan huomioon. Asemakaava tai sen muutos voi koskea pinta-alaltaan laajaa kaupunginosaa tai se voi rajoittua koskemaan yksittäistä tonttia ja sen käyttöä. Asemakaavassa määritellään mm. tonttien ja alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten koko, sijoittelu sekä pihajärjestelyt. Asemakaavamääräyksiin voidaan myös tarvittaessa suojella yksittäisiä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on maalaiskuntien ja kaupunkien kaavamuotoja yhtenäistetty siten, että vanhat rakennuskaavat on korvattu, asemakaavalla, samoin ranta- ja loma-alueiden rakentamista ohjanneet rantakaavat on korvattu ranta-asemakaavalla.

Asemakaava laaditaan ja pidetään ajan tasalla sitä mukaan kun kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavaa tai sen muutosta, samoin kuntalaiset tai järjestöt voivat tehdä aloitteen asemakaavan tai sen muutoksen laatimisesta.

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoittamien tapahtuu joko kaavoituskatsauksen yhteydessä tai erillisellä kuulutuksella. Tällöin osallisille tiedotetaan kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Vireille tulosta ilmoittaminen on kunnan ensimmäinen virallinen yhteydenotto osallisiin. Vuorovaikutuksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että osalliset tavoitetaan mahdollisimman laajasti ja että he tutustuvat valmisteluaineistoon kuuluvaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä lausuvat tarvittaessa mielipiteensä. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaava on nähtävillä joko 30 tai 14 päivää ja siitä tiedotetaan vähintään virallisessa kuulutuslehdessä. Merkitykseltään vähäiset kaavat voivat olla lyhyen aikaa nähtävillä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa lausuntojen ja muistutusten edellyttämät tarkistukset. Vaikutuksiltaan merkittävien kaavojen muutokset valmistellaan valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaan on tehty oleellisia muutoksia nähtävillä olon jälkeen, se asetetaan uudelleen nähtäville. Hyväksymispäätös ja sen perustelut lähetetään niille, jotka sitä ovat kaavan nähtävillä olon aikana kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä voivat jättää valituksensa kuntalaiset, osalliset sekä ELY-keskus, jolla on myös mahdollisuus tehdä oikaisukehotus kaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä. Hyväksymistä koskevat valitukset käsittelee hallinto-oikeus, jonka päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan vasta kun se on valitusajan jälkeen virallisesti kuulutettu.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Kanta-Hämeen maakuntakaavan kaava vahvistui valtioneuvoston päätöksellä 28.9.2006. Kaava kattaa koko maakunnan alueen ja käsittää kaikki alueidenkäyttömuodot. Maakuntakaava on korvannut alueella voimassa olleen seutukaavan.

Maakuntakaavassa on luotu edellytykset raideliikenteeseen tukeutuvalla yhdyskuntarakenteelle. Kaavaan sisältyy Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan kaupunkiseudut ja siinä on tehty liikenteen ja palveluiden pitkän aikavälin periaateratkaisut. Kaavassa on osoitettu kulttuurimaiseman, luonnonarvojen ja rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta arvokkaat alueet ja siihen sisältyy myös seudullinen virkistysalueverkosto.

Kanta-Hämeen maakuntakaavasta jätettiin vahvistamatta virkistys- ja retkeilyalueita sekä erityisiä ympäristöarvoja sisältäviä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita koskevat suojelumääräykset. Vahvistamatta jätettiin myös Natura 2000 -verkostoon kuuluville Kaukolannummen ja Pernunnummen alueille osoitetut kuusi vedenottamoa, koska vedenottamoiden vaikutuksia Natura 2000 -verkostoon ei ollut selvitetty. Samoin perustein jätettiin osittain vahvistamatta Uraaninsuon turpeenottoalue. Kolme soran- ja hiekanottoaluevarausta jätettiin vahvistamatta pohjavesivaikutusten vuoksi. Vahvistamatta jätettiin myös kantatien 54 ja eräiden yhdysteiden toiminnallisen luokan nostaminen.

Maakuntakaavaan on tehty muutoksia vaihemaakuntakaavoilla kahteen otteeseen. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 2.4.2014 sekä osa merkinnöistä 18.12.2015 ja 2. vaihemaakuntakaava 24.5.2016. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava keskittyi alue- ja yhdyskuntarakenteen, asumisen ja elinkeinotoimintojen sekä liikennejärjestelmän ja teknisen huollon palvelujen kehittämiseen. 2. vaihemaakuntakaava käsitteli liikenteen ja luonnonvarojen aihealueita. Kaavassa keskityttiin erityisesti tuulivoimaloiden alueisiin ja soiden maankäyttöön.

Tällä hetkellä voimassa on näin ollen maakuntakaavojen yhdistelmä.

Nyt on vireillä Maakuntakaava 2040, joka oli luonnoksena nähtävänä 6.2.-3.3.2017.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Velvoitteet Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyssä, jotka tulivat voimaan valtioneuvoston 22.12.2009 tekemällä päätöksellä. Alueiden asemakaavallinen tilanne on käytävä läpi ja tarpeen mukaan laitettava kaavat vireille. Nyt on jo vireillä Kalliomäen asemakaavan muutos. Uutena tulee vireille jo aloitetun Uudenkylän asemakaavan muutoksen jatkaminen alueen keskiosassa. Työtä on valmisteltu jo inventoinnilla. Lupamenettelyssä tarvittavia järjestelyjä RKY-alueille sijoittuviin hankkeisiin on edelleen kehitettävä.

Pohjoisten alueiden kehittäminen

MATKUN KYLÄKUVAN PARANTAMINEN

Rakennusvalvonta on käynnistänyt Matkun kyläkuvan kehittämistä koskevan hankkeen. Rakennusvalvonnan ja matkulaisten luottamushenkilöiden ydinryhmä lisättynä kyläyhdistyksen puheenjohtajalla muodostavat ryhmän, jonka tehtävänä on ideoida Matkun kyläkeskukseen sijoittuvaa hanketta ja keinoja, joilla voitaisiin parantaa kyläkuvalista ilmettä.

Hanke jatkuu kyläyhdistyksen voimin.

Pohjoisten alueiden kaavoitus on aloitettu vuonna 2014 Kojolta osayleiskaavoituksella, koska sinne on rakennettu uusi Kojjärven koulu. Toisessa vaiheessa on tarkoitus kaavoittaa Matkun kylätaajaman alue.

YLEISKAAVOITUS

KESKUSTA OSAYLEISKAAVA JA OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 29.6.1992. Osayleiskaavan tarkistus- ja täydennysalue käsittää Valtatien 2, Valtatien 10, Järvenpääntien, Tammentien ja Yhtiönkadun välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Kaavassa haetaan ratkaisua keskustatoimintojen kehittämiseen, turvalliseen kevyeen liikenteen ympäristöön, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten sekä ympäristöarvojen säilymiseen. Kaavan valmisteluun liittyen on laadittu mm Makasiinirannan asemakaava (Keskusta IV D) 2009, Forssan keskustan liikenneverkkovaihtoehtojen mitoitus ja ympäristövaikutusten vertailu 2003, Forssan keskustan liikenneverkkoselvityksen päivittäminen 2011 ja rakennettu torialue sekä Kartanonkadun korjaukset. Kaavatyö jatkuu Keskusta VI kaavan valmistuttua.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

HAUDANKORVA OSAYLEISKAAVA

Kaava-alue käsittää Valtatien 2, Yhtiönkadun, Loimijoen ja kaupungin itäisen rajan välisen alueen pois suljettuna Kaupunkipuisto teemaosayleiskaava-alueet. Oikeusvaikutuksettomassa keskustaajaman yleiskaavassa (1993) entisen kutomon itäpuolinen alue on varattu teollisuudelle, joka vaihtuu asumiseen. Tästä itään on uusia asumisen alueita. Nyt kun kutomon alueen käyttö on muuttunut, on tullut ajankohtaiseksi miettiä miten asumista voidaan sovittaa laajemmin alueelle. Entisissä Uponorin tiloissa toimii Forssan levy, jonka toiminta soveltuu asumisen naapuriin. Alueen kehittämisessä jatketaan kaupunkipuiston teemaosayleiskaavan maisemallisia periaatteita.

Luonnosvaiheen kuuleminen on vuoden 2018 alussa.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

PARKKIARO OSAYLEISKAAVA

Parkkiaron alue on Forssan kaupungin omistuksessa. Se on pääosin pienipiirteistä metsäistä kumpuilevaa maastoa. Alueen rakentamista tutkitaan paikan lähtökohdista: pienipiirteiset maaston muodot säilytetään puistoalueina ja tasaisemmat maaston osat käytetään asuintonteiksi. Kaavan luonnosvaiheessa on osoitettu aloituskorttelit, joista asemakaavoitus aloitetaan (Parkkiaro I). Luonnos oli nähtävänä 20.6. - 8.8.2011.

Ehdotusta työstetään syksyn 2018 ja kevään 2019 aikana. Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

KOJON OSAYLEISKAAVA

Pohjoisten alueiden kaavoitus on aloitettu vuonna 2014 Kojolta, koska sinne on rakennettu uusi Kojjärven koulu. Kojon keskustan käyttöä rajaavat pohjavesialue, kiviaineksen murskaamisesta syntyvä melualue, turpeenotosta tuleva pölyalue ja suursikalan toiminnan turvaava suojavyöhyke. Kaavoitettava alue sijoittuu vesijohdon ja viemäriverkon varrelle. Alueet sijoittuvat 3 km etäisyydellä uudesta Kojjärven koulusta.

Kaavoitus aloitettiin vuonna 2014 maisemallisella tarkastelulla ja inventointien täydennyksellä. 2016 alueesta laadittiin osayleiskaavaluonnos, jonka luonnosvaiheen nähtävänäolo oli 7.11. – 5.12.2016, yleisötilaisuus pidettiin 15.11.2016. Ehdotus alueesta valmistunee vuoden 2018 aikana.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

VIEREMÄ OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia Vieremän asuinalueen mahdollista laajennusta pohjoiseen. Kaavoitettavalle alueelle osoitetaan myös viheraluevyöhyke, jonka on tarkoitus liittyä Vieremän ulkoilualueisiin. Lisäksi kaavassa tutkitaan betonielementtijätteestä muodostetun maa-alueen maankäytön mahdollisuudet. Kaavan yhteydessä tutkitaan laajemmat liikenteelliset yhteydet mm. vireillä olevan maakuntakaavan ratayhteystarve, joka sijoittuu alueen pohjoispuolelle.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

ASEMAKAAVOITUS

ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAMUUTOKSET

1. JÄRVENPÄÄ II

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa asumista Saarelantien ja Valtatien 10 väliselle alueelle. Kaava-alueen länsiosassa on asemakaavalla osoitettu huoltoasemien korttelialue. Merkintä ei ole enää ajanmukainen, koska alue on I-luokan pohjavesialuetta eikä alueelle ole saatu lupaa huoltamolle. Kaavan yhteydessä selvitetään onko maakuntakaavassa osoitettu asuinalueen laajentaminen pohjavesialueelle mahdollista.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

2. NUMMI I B

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asumisen ja palvelujen suuntaan hotellitoiminnan päätyttyä. Muutos edellyttää pysäköintijärjestelyjen tutkimista. Liikennejärjestelyt tutkitaan erityisesti valtatie liittymän osalta. Rivi- ja omakotirakennusten korttelialueiden osalta kaavaa tarkistetaan ja ajanmukaistetaan sekä huomioidaan pohjavesialue.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

3. KORKEAVAHA II C

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia Saarelantiehen rajoittuvien tilojen asemakaavoittaminen asuinkäyttöön kaavoituspyyntöjen mukaisesti sekä ns Itäisen ohitustien linjaus sekä uusi katuyhteys Urheilukentän kadulle Itäiseltä ohitustieltä. Myös Forssan ammatti-instituutin kaavoituspyynnössä esitetty opetustoimintaa palvelevan alueen pysäköintitarpeen sovittaminen alueelle tutkitaan huomioiden Saksanrimpi ja sijainti pohjavesialueella. Nykyiselle virkistysalueelle toteutuneiden rakennusten osalta asemakaavaa muutetaan siten, että rakennettu katos ja varasto tulevat osaksi ammatti-instituutin tonttia. Meluhaittatutkimus 10-tien melusta on tehty 2007.

Alueen luonnosta käsiteltäneen kevään 2018 aikana.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

4. SORTOHAKA II C

Kiinteistön omistaja on pyytänyt kaavoitusta kiinteistölle 61-1-352-12. Pyyntöön mukaisesti kaavoituksen yhteydessä tutkitaan liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien pienteollisuusrakennusten sekä järjestöjen toimitiloja sisältävien rakennusten korttelialueen (KTY-13) vyöhykkeeltä yhden osan muuttamista asuinkäyttöön. Alueen luonnosta käsiteltäneen kevään 2018 aikana.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

5. KORKEAVAHA I B

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia korttelin 359 entisen päiväkotikiinteistön uutta käyttöä yleisen toiminnan siirryttyä muualle sekä muilta osin ajanmukaistaa kaavamääräyksiä ottaen huomioon alueen sijainti kansallisessa kaupunkipuistossa sekä alueen rakenne.

Yhteyshenkilö: Tuomo Hirvonen

6. RONTTISMÄKI

Uudistustyö on aloitettu osana Interreg III B -projektia Kalliomäen asuntoalueen vuonna 2004 valmistuneella inventoinnilla. Interreg III B-projektissa on tuotettu taustatietoa uudelle asemakaavalle. Osana inventointia on tarkasteltu 1970-luvun asemakaavan toteutumista ja asetettu tavoitteita tulevalle kaavoitustyölle ja rakentamiselle. Alueelle on valmistunut kehittämisohjelma 2006. Kalliomäen inventointihankkeen jatkona laaditaan alueellinen rakennusjärjestys ja rakennustapaohjeet. Hankkeen yhteydessä tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää alueellisen rakennusjärjestyksen mallia muissakin kaupunginosissa. Asemakaavaluonnos oli nähtävänä syksyllä 2015. Alueen inventointia päivitetään, jonka jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus, alueellinen rakennusjärjestys ja rakennustapaohjeet, joita käsitellään keväällä 2018.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä, Sirkka Köykkä ja Tuomo Hirvonen

7. LINIKKALA I F

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia kortteleiden 141 – 144 sekä ympäröivien kaavoittamattomien alueiden maankäyttöä. Pientalotontit eivät ole toteutuneet rivitalo-alueena. Nyt on tarkoitus miettiä kokonaisuutta alueena, jossa lähtökohtana on historiallisen Linikkalan kylän rakenteesta lähtevä rakentaminen. Kaavalla turvataan myös kyläalueella toimivan maatilan toiminta.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

8. LUNTTILA II E

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavoittaa nykyisen asemakaava-alueen ja rantakaavan välinen alue siten, että huomioidaan kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

9. LUNTTILA I B

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Sipiläkadun varren kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutosta tavoitteena asumisen laajentaminen.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

10. LINIKKALA IV

Ns. Aurinkorannan asemakaavan tarkoituksena on tutkia tulevan maakuntakaavan mukaisesti alueen asumisen rakentamismahdollisuuksia tavoitteena korkeatasoinen ja viihtyisä joenranta-alue. Kaava-alueen rajausta on muutettu luonnoksen laatimisen yhteydessä, nähtävänäolo 13.3-7.4.2017. Asemakaavoituksen yhteydessä luodaan mahdollisuudet Itäisen kehäväylän toteuttamiselle. Alueen sijainti avoimessa peltomaisematilassa kaupungin Tammelan suuntaan avautuvassa reunassa asettaa alueen rakentamiselle maisemalliset tavoitteet ja korkeat laatutavoitteet. Nyt alueesta ollaan laatimissa asemakaavaehdotusta, jota käsitellään alkuvuodesta 2018.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

11. LINIKKALA II A

Hämeentien eteläpuolisten kortteleiden asema keskustassa on muuttunut merkittävästi kun hypermarket on valmistunut niiden eteläpuolelle. Linikkala II A kaavarajaus on muuttunut kun korttelit 82, 87, 88 ja asumiseen osoitettavissa oleva osa korttelia 1084 on siirretty tarkasteltavaksi Linikkala IV -kaavassa. Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus tutkia uudelleen osaa korttelin 1084 alueesta. Korttelit ovat rakennettuja, ja niillä on liike ja pienteollisuustoimintaa. Kaavaluonnosta tehdään vasta Linikkala IV kaavan valmistuttua.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

12. KESKUSTA IV F

Tapulikadun varren korttelissa 61 tontilla 11 asemakaavaa muutettiin vuonna 2009 valmisteilla olevan hankkeen mukaisesti palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Hanke on jäänyt kuitenkin toteuttamatta. Nyt tilalle tutkitaan asuinrakentamista. Kortteliin 72 on jäänyt rakentamaton asuinkerrostalotontti, jonka käyttömahdollisuuksia tutkitaan uudelleen asemakaavassa. Asemakaavan muutosluonnosta valmistellaan kesällä 2018.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

13. KESKUSTA II E

Alue käsittää entisen S-marketin korttelin ja siihen liittyvän puiston Loimijoen, Hämeentien ja Säästöpankinkadun välisellä alueella. Muutoksessa tutkitaan entisen S-marketin sekä musiikkiopiston, jotka ovat nykyään yksityisomistuksissa, käyttötarkeituuksia ja pysäköinti- ja puistoalueen järjestelyjä. Alueen kaavaluonnos on ollut nähtävänä maaliskuussa 2017, asemakaavaehdotus valmistui loppuvuodesta 2017 ja odottaa päättäjien käsittelyä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

14. UUSIKYLÄ III B

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asumisen sijoittumista alueen piharakennuksiin sekä selvittää alueen rakennuskanta ottaen huomioon sijainti rakennetulla kulttuuriympäristöllä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

15. KUHALA III D

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan kaupungintalon korttelia sekä sen vieressä olevaa jokirannan aluetta ja Kuhalan kylän asemakaavaltaan vanhentunutta asuinalueutta Kuhalantien ja Turuntien välissä. Alueen maisemallinen tarkastelu on tehty kansallisen kaupunkipuiston osayleiskaavan yhteydessä.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

16. UUSIKYLÄ II K

Rautatienkadun, Kauppakadun, Koivukadun ja Eteläisen puistokadun välisellä alueella tarkastellaan liikennejärjestelyjä sekä rakentamattomien kiinteistöjen käyttöä huomioiden lähialueen kokonaisuus sekä ajanmukaistetaan kaavaa muilta osin.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

17. UUSIKYLÄ II L

Kauppakadun, Oikokadun, Käsityöläiskadun ja Keskuskadun välisellä alueella uudistetaan vanhentunutta asemakaavaa ottaen huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä

18. HAUDANKORVA III E

Kutomon alueen itäpuolella sijaitsevan rakentamattoman teollisuusalueen sekä Vanhan meijerin, kerrospytingin ja Forssan levyn teollisuuskiinteistön asemakaavaa muutetaan. Kaavoitusta tutkitaan maanomistajien aloitteesta. Muutoksessa tutkitaan voidaanko oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukaisesti asumista sovittaa alueelle ja ratkaistaan rantaan riittävät viheralueet ja -yhteydet. Kaavaa viedään eteenpäin Haudankorvan osayleiskaavan rinnalla ja luonnosta käsitellään alkuvuodesta 2018.

Yhteyshenkilö: Sirkka Köykkä ja Anne Seppälä

19. HAUDANKORVA I C

Haudankorvan korttelissa 421 on rakennettu kerrostalot 1970-luvulla. Rakentaminen on tehty niin tehokkaasti, että vapaa tonttipinta-ala on jäänyt pieneksi. Tonteille ei mahdu jätesäiliöt ja kaikki autopaikat. Kaava tarkoituksena on tutkia pientä tonttialueen laajennusta puistoalueelle. Kaava ei tule lisäämään tonttien rakennusoikeutta.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

20. RYTÖKALLIO

Rytökallion alueella tutkitaan yleiskaavan mukaisten teollisuusalueiden sijoittumista alueelle. Asemakaavassa huomioidaan myös mahdollinen ratalinjaus. Asemakaavaluonnosta käsitellään yhdyskuntalautakunnassa kesällä 2017.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

21. PISPANMÄKI II C

Asemakaavan muutoksella tutkitaan KTY-korttelialueiden muuttamista asumiseen sekä teollisuusalueen muuttamista KTY-alueeksi.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

22. TALSOILA I B

Yksityisen maanomistajan aloitteesta kaavoitetaan Yrjölänkadun länsipuolella olevia asemakaavattomia alueita asuinkäyttöön. Alueelle on tehty meluselvitys, jonka mukaan korttelialueiden rakennusaloja on määriteltä. Kaavan luonnosvaiheen nähtävänä olon jälkeen maanomistaja on halunnut miettiä uudelleen erilaisia asumisvaihtoehtoja alueen toteuttamiseksi. Alueen kaavoittaminen jatkuu kesällä 2018.

Yhteyshenkilö: Anne Seppälä

23. KAIKULA VI A

Asemakaavan tavoitteena on hakea seurakunnan omistamalta alueelta parhaiten kompostointiin sopivan laitoksen alue. Lisäksi kaavassa haetaan ne määräykset, joiden mukaan pohjavesialueelle ei tule kompostoinnista haittaa. Kaavassa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja hautausmaa-alueen osat. Kaava-alueeseen on liitetty myös ELY:n vaatima Tampereentien liikennealue, joka kaavalla muutetaan katualueeksi.

YHTEYSTIEDOT

FORSSAN KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi / Maankäytön suunnittelu

Turuntie 18, 30100 Forssa

Tekninen johtaja	Antti Heinilä
03-41415340	antti.heinila@forssa.fi
Kaupunginarkkitehti	Sirkka Köykkä
03-41415342	sirkka.koykka@forssa.fi
Kaavoitusinsinööri	Anne Seppälä
03-41415360	anne.seppala@forssa.fi
Kaavoitusarkkitehti	Elisa Tegel
03-41415346	elisa.tegel@forssa.fi
Projektiarkkitehti	Tuomo Hirvonen
	tuomo.hirvonen@forssa.fi



Koijärven osayleiskaava, rajaus

